



## **Flächenwidmungsplanung in Tirol 2010**

Hermann Öggl

### **Vorbemerkung**

Dank der verbesserten Zusammenarbeit beim Datenaustausch zwischen dem AdTLr., den Gemeinden und Raumplanungsbüros im Bereich der Flächenwidmungsplanung war es heuer erstmals möglich, die jährliche Widmungsbilanz schon zur Jahresmitte des Folgejahrs zu erstellen. Hierfür sei an dieser Stelle allen Partnern ein herzlicher Dank ausgesprochen!

Eine rasch auf die Planerstellung folgenden Abgabe der digitalen Umwidmungspläne stellt nicht nur die entscheidende Grundlage für eine effiziente Aktualisierung des diesbezüglichen tiris-Web-Auskunftsdienstes dar, sondern auf diesem Weg wird auch ein zeitnahes Monitoring der Siedlungsentwicklung ermöglicht, das in den letzten Jahren insbesondere auf Bundesebene immer mehr an Bedeutung gewinnt.

### **Widmungsgeschehen 2010**

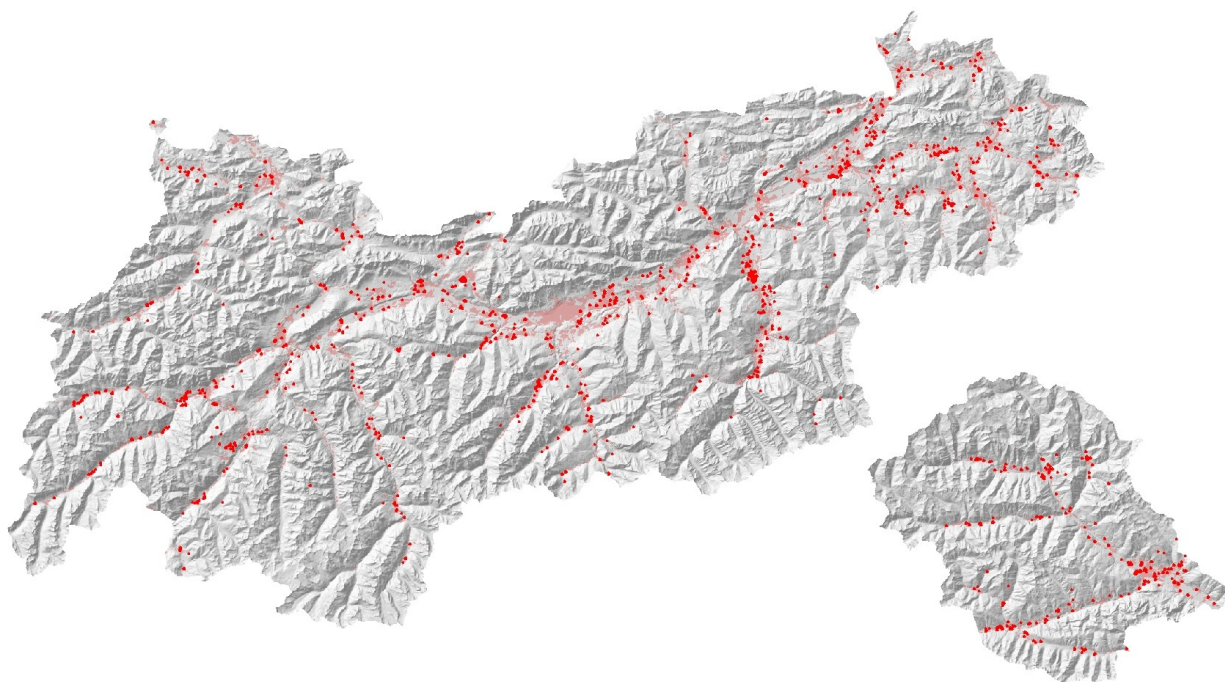


Abb. 1: Genehmigte Flächenwidmungsplanänderungen im Jahr 2010 für Gemeinden mit digitalem Gesamtflächenwidmungsplan (Symboldarstellung, nicht flächentreu)



Die Anzahl der aufsichtsbehördlich behandelten Flächenwidmungsplanänderungen im Jahr 2010 liegt mit insgesamt 1168 knapp unter dem Durchschnittswert der letzten 5 Jahre. Die Zahl der Fälle, in denen die Aufsichtsbehörde eine Genehmigung versagen musste ist – ebenfalls wie in den letzten Jahren – sehr gering, lediglich in 16 Fällen konnten trotz intensiven gemeinsamen Lösungsbemühungen keine genehmigungsfähige Variante gefunden werden und die eingebrachten Umwidmungen wurden dennoch nicht von der Planungsbehörde zurückgezogen. In drei weiteren Fällen wiederum war nur die Genehmigung von Teilflächen möglich.

Außerdem wurden 2010 in fünf Gemeinden neue Gesamtflächenwidmungspläne erlassen (Elmen, Forchach, Pflach, Scharnitz, Schattwald) und in einer Gemeinde erfolgte eine Gesamtüberarbeitung (Grinzens), in deren Zuge – wie auch bei den Neuerlassungen – die endgültige Umstellung auf eine digitale Flächenwidmungsplanung vollzogen wurde. Damit ist nun beinahe die gesamte Landesfläche mit digitalen Plangrundlagen der Flächenwidmung abgedeckt, lediglich vier Gemeinden (Breitenwang, Innsbruck, Sautens, Sistrans) müssen sich noch mit analogen Plangrundlagen behelfen. Für den weit überwiegenden Teil der Landesfläche ist somit eine wesentliche Voraussetzung für die Einführung des *elektronischen Flächenwidmungsplans* erfüllt, wie ihn das TROG 2011 vorsieht.

### **Gesamtausmaß und Gesamtzuwachs an Widmungsflächen 2010**

**Das Gesamtausmaß der vorrangig für bauliche Zwecke zur Verfügung stehenden Widmungsflächen in Tirol beträgt zum 31.12.2010 ca. 21.648 ha,<sup>1</sup> dies entspricht einem Anteil von etwa 14,40 % am Dauersiedlungsraum Tirols.<sup>2</sup> Das bedeutet eine Zunahme gegenüber dem Vorjahreswert von ca. 126,6 ha, was etwas weniger als 1 ‰ des Dauersiedlungsraums gleichkommt** Diese Zunahme liegt um ca. ein Viertel unter dem Vergleichswert für 2009 und leicht unter dem Mittelwert der letzten Dekade, wie aus nachstehender Abbildung ersichtlich ist.

---

<sup>1</sup> In diesem Wert sind die Widmungsflächen der Landeshauptstadt Innsbruck lediglich mit einem Schätzwert enthalten, der auf der Grundlage einer Digitalisierung des Flächenwidmungsplans aus dem Jahr 1995 ermittelt wurde.

<sup>2</sup> Hierbei ist allerdings darauf hinzuweisen, dass nicht alle Flächenwidmungsplanänderungen innerhalb des Dauersiedlungsraums erfolgen. Insbesondere Sonderflächenwidmungen für bauliche Anlagen der Land- und Forstwirtschaft aber auch sonstige standortgebundene Sonderflächen können auch außerhalb des Dauersiedlungsraums liegen, diese sind aber flächenmäßig von stark untergeordneter Bedeutung.

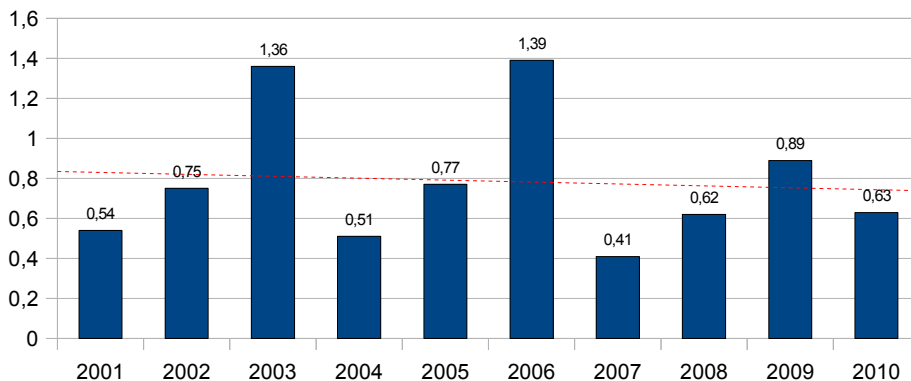


Abb. 2: Ausmaß der Zunahme von Widmungsflächen für vorrangig bauliche Zwecke in des Wertes zum Jahresende 2000 mit Trendlinie (lineare Regression)

Im Rahmen von Flächenwidmungsplanänderungen (ohne Neuerlassungen und Gesamtüberarbeitung sowie Innsbrucker Umwidmungen) wurden insgesamt ca. 136,4 ha von Freiland in Bauland oder eine baulandähnliche Sonderflächen umgewidmet, während umgekehrt ca. 9,8 ha in Freiland rückgewidmet wurden.

### Flächenzuwachs nach Widmungskategorien

Die Veränderungen an gewidmetem Bauland, Vorbehaltsflächen und baulandähnlichen Sonderflächen im Jahr 2010 in den einzelnen Bezirken weisen folgende Beträge auf (in ha):

Bezirk	Bauland Wohnnutzung	Bauland Mischnutzung	Bauland betriebliche Nutzung	Baulandähnliche Sonderflächen	Sonderflächen - landwirtschaftliche Nutzung	Summe
IL	+3,7	+2,5	+10,4	+6,6	+5,0	+28,2
IM	+1,0	+1,7	+2,1	+3,5	+1,8	+10,1
KB	+5,4	+3,0	-0,1	+6,8	+5,4	+20,6
KU	+8,5	-0,8	+4,5	+2,6	+5,0	+19,8
LA	-0,2	+0,3	+1,6	+3,5	+1,9	+7,1
LZ	+5,7	+3,1	-1,7	+7,8	+4,5	+19,4
RE	+2,8	-2,4	+1,5	+0,7	+1,5	+4,1
SZ	+6,5	+3,7	-0,8	+4,7	+3,1	+17,2
<b>Σ</b>	<b>33,5</b>	<b>+11,1</b>	<b>+17,5</b>	<b>+36,2</b>	<b>+28,2</b>	<b>126,6</b>

nähere Erläuterungen zu den Widmungsklassen am Ende des Beitrags

Die nachstehende grafische Abbildung zeigt zum einen den leichten Rückgang des Gesamtflächenzuwachses gegenüber dem Jahr 2009 (dicke schwarze Linie), zum anderen die im Vergleich zu den letzten Jahren, als Gesamtflächenwidmungspläne in großer Zahl neu erlassen



wurden, wesentlich ähnlicheren Veränderungen innerhalb der hier unterschiedenen vier Kategorien von Bauland und baulandähnlichen Sonderflächen.

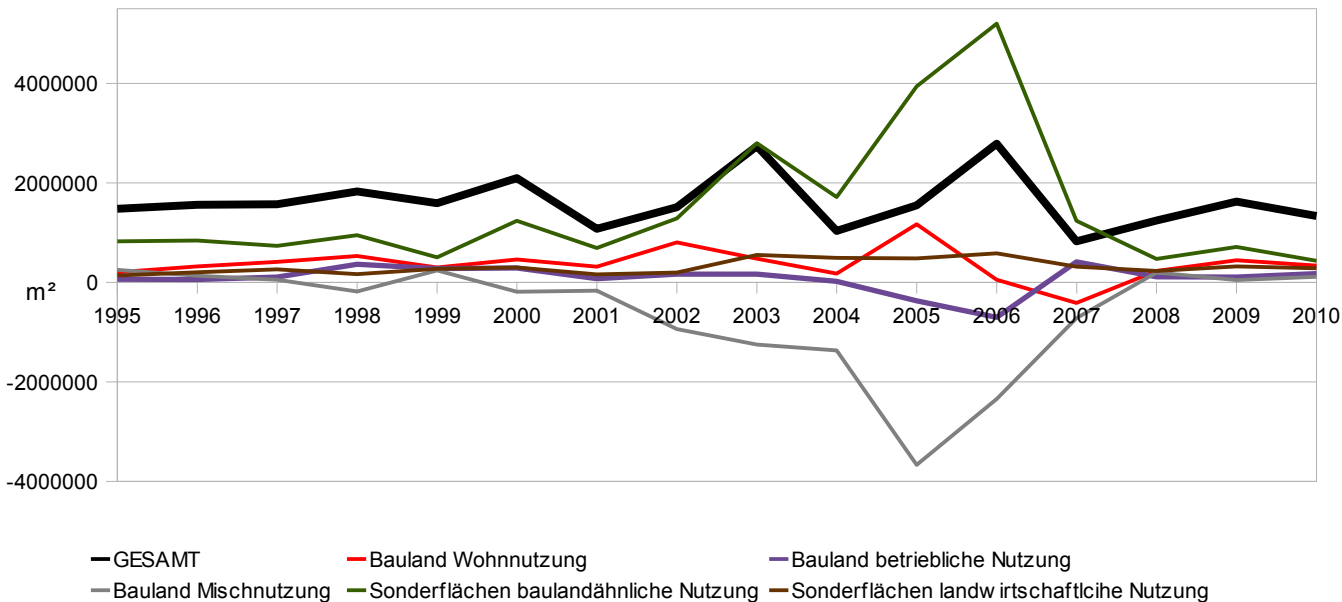


Abb. 3: Jährliche Veränderung an Bauland und baulandähnlichen Sonderflächen seit 1994

Hinsichtlich der Verteilung dieses Zuwachses auf die verschiedenen Widmungskategorien ist im Vergleich zum Vorjahr erkennbar, dass der Anteil der Sonderflächen zwar auch 2010 ca. 50 % des Gesamtzuwachses beträgt, jedoch deutlich niedriger liegt als im vorangegangenen Jahr.

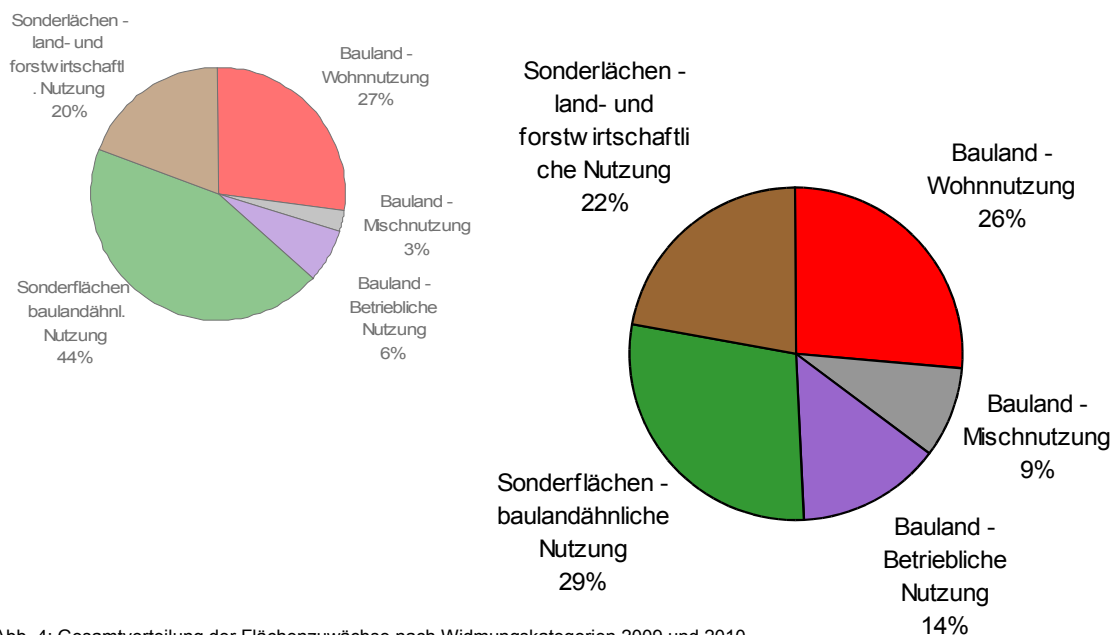


Abb. 4: Gesamtverteilung der Flächenzuwächse nach Widmungskategorien 2009 und 2010



Während der Anteil baulandähnlicher Sonderflächen für nichtlandwirtschaftliche Nutzungen von 2009 – 2010 signifikant zurückging nahm jener der landwirtschaftsbezogenen Sonderflächen weiter zu und erreicht auch in absoluten Zahlen beinahe 90 % des Vorjahreswerts. Hieran zeigt sich, dass der Druck auf landwirtschaftlich genutzte Freiräume durch Bauführungen für wirtschaftliche und Wohnnutzungen im Rahmen landwirtschaftlicher Betriebe mit unverminderter Stärke anhält. Parallel dazu ist auch ein Erstarren der Tendenz zu beobachten, landwirtschaftliche Erwerbstätigkeit mit anderen gewerblichen Erwerbsarten zu kombinieren.

Der Bereich der sonstigen baulandähnlichen Sonderflächen ist sehr heterogen, solche Widmungen werden etwa für gemeinnützige Einrichtungen, Einkaufszentren, Beherbergungsgroßbetriebe, Tankstellen oder sonstige Betriebe an besonderen Standorten festgelegt, sodass auf Grundlage der in der vorliegenden Widmungsbilanz vorhandenen aggregierten Zahlen kaum schlussfolgernde Aussagen getroffen werden können. Insbesondere die Zunahme von Sonderflächen für Widmungen in verschiedenen Ebenen (§ 51 TROG 2006) weist darauf hin, dass die Gemeinden in zunehmendem Maße die Spielräume der Raumentwicklung noch exakter – unter Einbeziehung der dritten Dimension - definieren. Dies mag zum einen als Zeichen für die hohe Bedeutung zu werten sein, die die kommunalen Entscheidungsträger insbesondere der Entwicklung in den Ortszentren beimessen, zum anderen wohl auch dafür, dass die Planungsbehörden versuchen, die Nutzungsspielräume für private Akteure soweit wie möglich zu öffnen, sodass sehr exakte – und deshalb oftmals geschoßweise verschiedene - Abgrenzungen erforderlich sind, um dem essenziellen raumordnerischen Ziel der Vermeidung von Nutzungskonflikten und wechselseitigen Beeinträchtigungen beim Zusammentreffen verschiedener Widmungen ausreichend gerecht zu werden.

Einen Wermutstropfen dieser Optimierungsstrategie in der Nutzungsplanung stellt die hieraus resultierende Umgestaltung der Flächenwidmungspläne dar: Die Übersichtlichkeit und Aussagekraft dieser Pläne leidet in beträchtlichem Ausmaß, eine intuitive Erfassung der bestehenden Planungsziele und aktuellen Raumnutzungsmöglichkeiten durch „einen Blick auf den Flächenwidmungsplan“ geht sukzessive verloren.



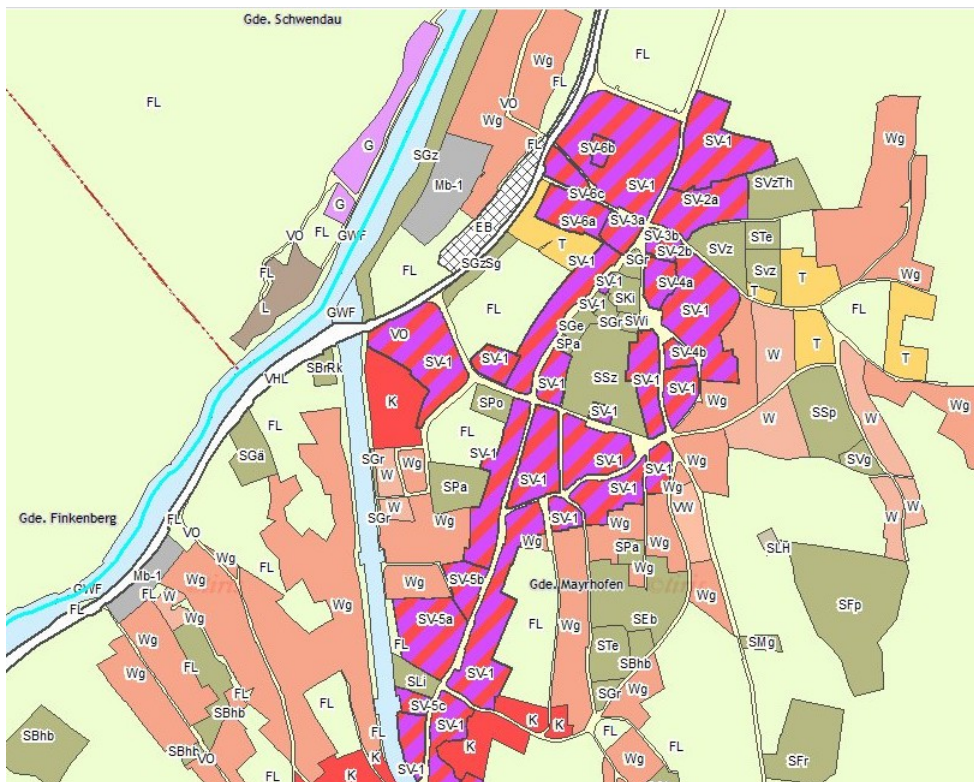


Abb. 7: aktueller Gesamtflächenwidmungsplan Mayrhofen im Zillertal: zahlreiche Sonderflächen mit Teilfestlegungen

### Baulandquote<sup>3</sup> 2010

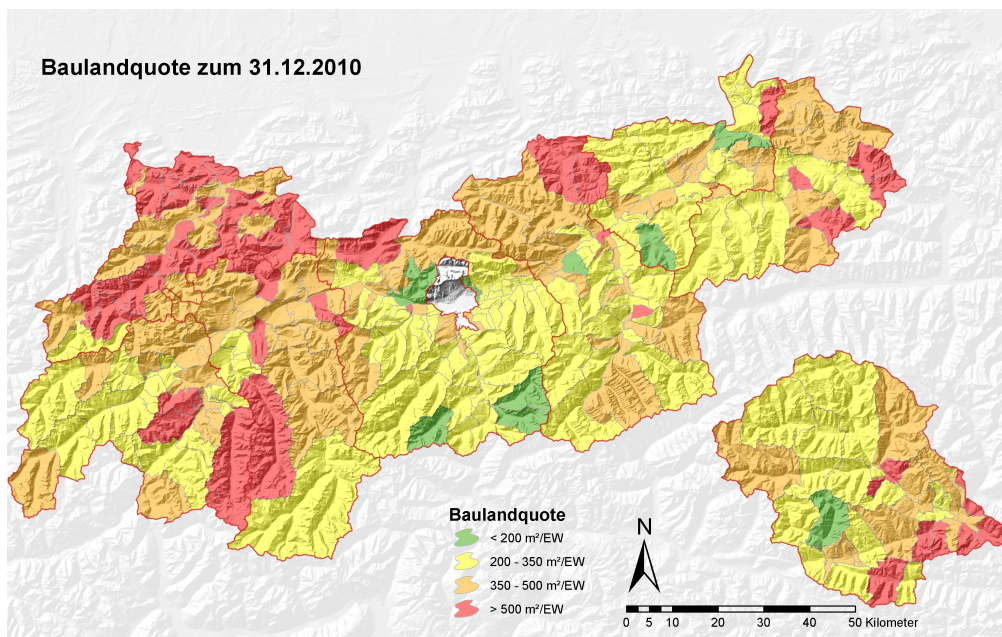


Abb. 8: Baulandquote der Tiroler Gemeinden zum 31.12.2010

<sup>3</sup> Baulandquote: gewidmetes Bauland inkl. baulandähnlicher Sonderflächen pro Einwohner



Im Mittel ergibt sich für Tirol (mit Ausnahme von Innsbruck) im Jahr 2010 eine Baulandquote von 338,96 m<sup>2</sup>/EW, das entspricht einem Anstieg von ca. 0,86 m<sup>2</sup>/EW oder etwa 0,25 % gegenüber dem Vorjahreswert.

Über diese Eckdaten hinaus ist eine aussagekräftige Interpretation des Datenmaterials aus der Flächenwidmungsbilanz nur in der Zusammenschau mit anderen Datengrundlagen möglich. Insbesondere ist in diesem Zusammenhang ein Inbeziehungsetzen mit räumlichen Datenbeständen betreffend tatsächlich bestehende Siedlungsflächen, Baulandreserven und Versiegelungsflächen erforderlich. Ein erster Versuch einer interpretierenden Zusammenschau dieser Datengrundlagen wird in einem weiteren Auswertungsschritt erfolgen, über den im zweiten Halbjahr 2011 berichtet werden soll.

**Erläuterung der Widmungsklassen in der Tabelle auf S.3:**

**Bauland – Wohnnutzung:**

*Wohngebiet, gemischtes Wohngebiet, Vorbehaltsflächen für objektgeförderten Wohnbau*

**Bauland – Mischnutzung:**

*Allgemeines Mischgebiet, Landwirtschaftliches Mischgebiet, Tourismusgebiet, Kerngebiet*

**Bauland – betriebliche Nutzung:**

*Gewerbe- und Industriegebiete*

**Baulandähnliche Sonderflächen:**

*standortgebundene Sonderflächen, Vorbehaltsflächen für öffentliche Einrichtungen, Sonderflächen für Einkaufszentren, Handelsbetriebe, Beherbergungsgroßbetriebe, Tankstellen, UVP-pflichtige Anlagen sowie Sonderflächen in verschiedenen Ebenen*

**Sonderflächen - landwirtschaftliche Nutzung:**

*Sonderflächen für Hofstellen, Austraghäuser, Intensivtierhaltung sowie sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude*